

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第218號

原告 展毅不動產經紀有限公司

法定代理人 吳泰諺

訴訟代理人 洪大明律師

彭郁雯律師

被告 蔡素珍

訴訟代理人 徐紹維律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年8月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣52萬元，及自民國113年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣174,000元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣52萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年4月間委託原告居間仲介購買坐落於新竹市○○○路00號9樓之房地（下稱系爭房地），並於簽約時承諾於房地買賣契約成立時給付買賣總價款2%之服務報酬予原告。嗣因原告之居間仲介，被告順利以新臺幣（下同）4,600萬元之價格購得系爭房地，而被告於113年4月29日簽立買賣契約之同時，亦簽有服務費確認單，同意給付服務費92萬元予原告。然被告簽約後，與賣方羅千懿發生房屋瑕疵糾紛，原告同意將服務費調降至52萬元，兩造並簽有如原證三之協議書（下稱系爭協議書）。嗣被告仍遲未給付服務費，經原告於113年12月25日即交屋前2日提醒被告付款，被告表示：「交屋完、再匯、謝謝」，原告亦應允之；又被告與賣方已於113年12月27日完成交屋手續，故被告之服務費給付期限應為113年12月27日。惟被告迄今仍未給付

01 服務費52萬元予原告，兩造發函協商未果，為此提起本訴，
02 依系爭協議書之約定，請求被告給付52萬元，及自給付期限
03 屆滿後即113年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告則以：本件原告於被告簽署系爭房地買賣契約前，已有
06 未盡調查義務、誠實告知系爭房地具有浴廁未有存水彎、同
07 樓層住戶均曾反應或自行修繕過等具體情況且未詳盡調查市
08 場價格之情形；簽約時，又未盡調查及據實說明義務，告知
09 被告系爭房地先前之瑕疵及曾有瑕疵修繕之狀況，以及系爭
10 房地實際現況，導致被告陷於錯誤而購買系爭房地；簽約
11 後，原告更以違反誠實信用原則，自行補寫房屋現況說明
12 書，並在事後被告發覺、知悉系爭房地之瑕疵後，未曾協助
13 被告釐清系爭房地瑕疵爭議，甚且基於前屋主之利益，企圖
14 隱瞞瑕疵存在、協助前屋主與被告訴訟等行為，均顯有違反
15 民法第568、571條、公平交易法第25條、不動產經紀業管理
16 條例第24條之2及誠實信用原則，是原告不得向委託人即被
17 告請求報酬等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
18 駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告主張其為被告居間仲介向訴外人羅千懿購買系爭房地，
21 被告已簽立「買方給付服務費承諾書」，嗣被告與羅千懿於
22 113年4月29日就系爭房地簽訂買賣契約，且於服務費確認單
23 及系爭協議書簽名同意給付服務費予原告，系爭房地已於11
24 3年12月27日完成交屋手續等情，有不動產買賣意願書、買
25 方給付服務費承諾書、服務費確認單、系爭協議書及兩造LI
26 NE對話紀錄等件附卷可稽（見本院卷15至25頁），被告亦未
27 就此表示爭執，應堪信為真實。

28 (二)又原告主張依系爭協議書之約定，被告應給付仲介服務費52
29 萬元予原告，則為被告所否認，並抗辯原告違反民法第567
30 條調查及據實告知義務，及違反民法第571條忠實義務等規
31 定，不得向被告請求仲介服務報酬。惟查：

01 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
02 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
03 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
04 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。又居間人違反
05 其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或
06 違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人
07 請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條定有明文。居
08 間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負
09 舉證責任。

10 2.被告抗辯原告於被告簽署系爭房地買賣契約前，就系爭房地
11 現況（排水管無存水彎致生惡臭、曾有漏水瑕疵修繕情形）
12 及市場行情未盡調查及據實告知義務云云，固據其提出113
13 年4月7日簽立之不動產買賣意願書、內政部不動產交易實價
14 查詢服務網查詢資料、系爭房地所在社區住戶之LINE群組對
15 話紀錄、被告與原告仲介人員LINE對話紀錄暨標的物況說明
16 書等件為證（見本院卷第93至106頁）。然查：

17 (1)觀之被告所提系爭房地所在社區住戶之LINE群組對話紀錄內
18 容，該社區住戶固曾多次反應社區內有異味問題，然其發生
19 地點或在梯廳、電梯、地下室或住戶主臥廁所等不同地點，
20 且其原因多端，部分住戶亦僅係推測可能與該社區所處新竹
21 關埔地區尚未建置污水下水道系統或建商就排水管存水彎設
22 計不良等因素有關，是上開對話紀錄充其量僅能證明系爭房
23 地所在社區曾有住戶反應臭味問題，至於其成因為何，尚屬
24 不明，自無從據此證明系爭房地存有排水管存水彎設計不良
25 致生惡臭之特定事實，則被告執此辯稱原告未就系爭房地現
26 況善盡居間人之調查及據實告知義務云云，即難採信。

27 (2)被告另抗辯原告係於被告與羅千懿簽訂買賣契約後，方於系
28 爭房地之標的物現況說明書第12、13點欄位後方加註「主臥
29 浴室排水先前有漏水情況，已修繕完畢並於111年11月新增
30 防水層工程，現況無漏水可正常使用」等語，原告顯有未盡
31 調查、據實告知義務及違反誠信原則云云。然查，被告所指

01 標的物現況說明書第12、13點欄位後方加註之內容，固係於
02 系爭房地買賣簽訂後始加註之文字，然觀諸上開標的物現況
03 說明書第12、13點欄位，其所詢事項分別為「建物現況是否
04 有壁癌、水痕、滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復
05 壁癌、滲漏水」、「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修
06 繕事項或爭議」、「本標的或本棟是否有水管或馬桶堵塞情
07 形」、「是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造
08 成建築物損壞及其修繕情形」，而買方原均已於上開欄位勾
09 選「否」，其後始於後方之備註說明欄加註上開文字，以補
10 充說明系爭房地於111年11月間所發生之漏水情形、後續修
11 繕情況及現況，並非就前開現況說明書所詢事項為相反之陳
12 述，亦即系爭房地於111年11月間發生之漏水情形經修繕後
13 其現況已無漏水，並經被告確認後親自簽名於上，實難認原
14 告有何明知或可得而知系爭房地現況存有滲漏水瑕疵卻刻意
15 隱瞞被告之情事，自不能逕認原告已違反民法第567條規定
16 之調查及據實報告義務或違反誠信原則。

17 (3)至被告提出系爭房地所在社區實價登錄查詢資料（見本院卷
18 第95頁），主張原告就系爭房地之市場行情未盡調查義務云
19 云。惟查，被告係於113年4月29日簽約買受系爭房地，而觀
20 諸被告提出之上開實價登錄查詢資料所示，自被告買受系爭
21 房地之日起至被告於114年8月1日查詢該社區實價登錄資料
22 之日止，包含被告所買受之系爭房地在內，該社區於上開期
23 間僅有2戶交易資料，則是否能僅以同社區另一戶之出售價
24 格遠低於被告買受系爭房地之買賣總價，遽認系爭房地之買
25 賣總價與市場行情不相當，已堪置疑；況房屋之交易價格尚
26 與樓層、格局、屋況、有無裝潢等因素有所關連，實難僅憑
27 同社區其他住宅之出售價格高於被告買受系爭房地之買賣價
28 金逕予推斷原告就系爭房地之市場行情未盡調查義務。是被
29 告執此為辯，亦屬無據。

30 3.再按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
31 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益

者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明文。揆諸前揭規定之立法理由，除為保護委託人之利益外，並具有制裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約行為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對人收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報酬請求權之正當性（臺灣高等法院臺南分院112年度上字第121號判決）。居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當（臺灣高等法院高雄分院113年度上易字第35號判決參照）。本件被告雖辯稱原屋主羅千懿因買賣價金、瑕疵擔保等爭議對被告向本院聲請民事調解時，原告人員竟偕同羅千懿到場與被告調解，且為前屋主隱匿系爭房地之瑕疵及曾經修繕之事實，而有違反民法第571條所定忠實義務情形，不得請求給付報酬云云。惟查，縱令系爭房地於111年11月間曾因漏水而進行修繕，然該情形距離被告與羅千懿簽訂系爭房地買賣契約時已逾一年，且該漏水瑕疵經修復後，系爭房地現況已無滲漏水情形，業如前述，被告亦未舉證證明系爭房地存有排水管存水彎設計不良致生惡臭之客觀事實，則被告指稱原告刻意隱瞞系爭房地存有瑕疵及曾經修繕等事實，係有利於原屋主羅千懿之行為，而違反民法第571條所定忠實義務，不得請求報酬云云，洵屬無據。至於羅千懿向本院聲請民事調解時，原告人員偕同羅千懿到場調解乙節，縱令屬實，然能否單純以原告人員偕同羅千懿到場調解之行為，即認原告有附和、偏頗羅千懿之意，而違反原告對被告所應負忠實義務之具體情事，亦堪置疑。

4. 基上，被告抗辯原告違反民法第567條調查及據實告知義務，及違反民法第571條忠實義務等規定，不得向被告請求仲介服務報酬云云，既未能舉證以實其說，則被告主張依民法第571條規定，拒絕給付服務報酬予原告，即無理由。

(三)承前所述，原告為被告居間購買系爭房地，被告因此與羅千

01 懿簽訂系爭房地買賣契約，兩造間並有系爭協議書之約定，
02 且無證據可認原告有何違反民法第567條調查及據實告知義
03 務、第571條規定忠實義務之情事等節，已如前述，既然系
04 爭房地買賣契約係因原告為被告居間報告、媒介而成立，則
05 原告依民法第568條第1項規定及系爭協議書之約定，請求被
06 告給付服仲介務費52萬元，自屬有據。

07 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
09 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
10 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
11 1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告本件
12 請求係以支付金錢為標的，且被告前已向原告承諾待系爭房
13 地完成交屋後將給付系爭服務費予原告，而系爭房地已於11
14 3年12月27日完成交屋等情，亦有原告提出之兩造LINE對話
15 紀錄存卷可佐（見本院卷第21至25頁），故原告併請求被告
16 自系爭房地交屋日之翌日即113年12月28日起至清償日止，
17 按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

18 四、綜上所述，原告依系爭協議書之約定，請求被告給付服務報
19 酬52萬元，及自113年12月28日起至清償日止，按年息5%計
20 算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

21 五、本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，
22 應予准許，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依職權宣告被告
23 得預供擔保免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
29 民事第一庭 法 官 潘韋廷

30 以上正本係照原本作成

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

03 書記官 陳佩瑩